

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Pilchowice**

**z dnia ..... 2011 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice,  
obejmującego część terenu sołectw: Nieborowice i Żernica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o Samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice (załącznik nr 1 do uchwały Nr XLIII/290/2002 Rady Gminy Pilchowice z dnia 26 września 2002 roku),

**Rada Gminy Pilchowice uchwała:**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmujący część  
terenu sołectw: Nieborowice i Żernica.**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwałą planem, obejmuje:
  - 1) obszar w sołectwie Żernica o powierzchni 19,90 ha;
  - 2) obszar w sołectwie Nieborowice o powierzchni 12,20 ha.
2. Granice planu określone zostały Uchwałą Nr XLII/301/10 Rady Gminy Pilchowice z dnia 11 marca 2010 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenu sołectw: Nieborowice i Żernica.

**§ 2**

1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu (stanowiącego jej integralną część) złożonego z:
  - 1) załącznika nr 1A do uchwały, obejmującego obszar w sołectwie Żernica, którego ustalenia graficzne zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1 : 1000 oraz, który zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice;
  - 2) załącznika nr 1B do uchwały, obejmującego obszar w sołectwie Nieborowice, którego ustalenia graficzne zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1 : 1000 oraz, który zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice.
2. Do niniejszej uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:
  - 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pilchowice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pilchowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:
  - 1) obowiązujących ustaleń tekstowych stanowiących:
    - a) przepisy ogólne

- Rozdział 1,

- b) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy - Rozdział 2,
  - c) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - Rozdział 3,
  - d) przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego - Rozdział 4,
  - e) przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - Rozdział 5,
  - f) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych - Rozdział 6,
  - g) przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - Rozdział 7,
  - h) przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - Rozdział 8,
  - i) przepisy dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - Rozdział 9,
  - j) przepisy dotyczące stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - Rozdział 10,
  - k) przepisy końcowe - Rozdział 11;
- 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu (załączniku nr 1A), w sołectwie Żernica określających:
- a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny objęte planem, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbol literowy „A” identyfikujący sołectwo Żernica,
  - d) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:
    - R** – tereny upraw rolniczych,
    - KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza;
- 3) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu (załączniku nr 1B), w sołectwie Nieborowice, określających:
- a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające teren objęty planem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
  - c) symbol literowy „B” identyfikujący sołectwo Nieborowice,
  - d) symbol literowy identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi:
    - P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - e) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - f) granicę terenu górniczego „Knurów”.
4. Rysunek planu (załącznik nr 1A), obok obowiązujących ustaleń graficznych, o których mowa w ustępie 3, punkcie 2, zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:
- 1) skala rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
  - 2) teren drogi publicznej (powiatowej nr S 2916) klasy Z – zbiorcza w liniach rozgraniczających, poza obszarem objętym planem;
  - 3) granica terenu górniczego „Knurów” poza obszarem objętym planem;
  - 4) granica obszaru górniczego KW S.A. Oddział KWK „Knurów – Szczygłowice” Ruch Knurów;
  - 5) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej:
    - a) przewody napowietrzne SN 20 kV,
    - b) przewody napowietrzne nN,
    - c) przewody kablowe nN,
    - d) przewody kablowe oświetlenia ulicznego nN,
    - e) strefa techniczna od istniejących sieci infrastruktury technicznej - sieci napowietrznych SN 20 kV,
    - f) stacja transformatorowa SN,
    - g) przewody i urządzenia wodociągowe,
    - h) przewody i urządzenia teletechniczne,
    - i) przewody i urządzenia kanalizacyjne.
5. Rysunek planu (załącznik nr 1B), obok obowiązujących ustaleń graficznych, o których mowa w ustępie 3, punkcie 3, zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:
- 1) skala rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
  - 2) linia kolejki wąskotorowej wpisanej do rejestru zabytków (nr rej. 1478/93);

- 3) teren drogi publicznej (krajowej nr 78) klasy GP – główna ruchu przyspieszonego w liniach rozgraniczających, poza obszarem objętym planem;
- 4) linia kolejowa relacji Knurów – Kotlarnia;
- 5) granica terenu górniczego „Knurów” poza obszarem objętym planem;
- 6) granica obszaru górniczego KW S.A. Oddział KWK „Knurów – Szczygłowice” Ruch Knurów;
- 7) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) przewody napowietrzne WN 110 kV,
  - b) przewody napowietrzne SN 20 kV,
  - c) przewody napowietrzne nN,
  - d) strefy techniczne od istniejących sieci infrastruktury technicznej – sieci napowietrznej WN 110 kV i sieci napowietrznych SN 20 kV,
  - e) stacja transformatorowa SN,
  - f) przewody i urządzenia wodociągowe,
  - g) przewody i urządzenia teletechniczne,
6. Nie określa się na obszarach objętych planem w formie ustaleń tekstowych:
  - 1) zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej – na obszarach objętych planem nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami);
  - 2) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – na obszarach objętych planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych – obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
7. Nie określa się na obszarach objętych planem w formie ustaleń graficznych:
  - 1) granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – na obszarach objętych planem nie występują;
  - 2) granic terenów zamkniętych oraz granic ich stref ochronnych – na obszarach objętych planem nie występują.

### § 3

Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pilchowice, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (obejmujący nieruchomości gruntowe lub ich części), oznaczony symbolem;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaje form zagospodarowania, które jako jedyne są dopuszczone, odpowiednio na terenach objętych niniejszym planem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi, które powinno dominować na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i stanowić nie mniej niż 51 % terenu, o ile nie zostało przedmiotowo ustalone inaczej w przepisach niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach planu, albo stanowią zagospodarowanie, konieczne do uwzględnienia, które może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych (powyżej poziomu terenu), wszystkich budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej działki, na której usytuowane są te budynki;
- 7) wysokości zabudowy (budynku lub jego części służącej do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku) – należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku, zgodnie z § 6 Działu I Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce budowlanej;

- 9) usługach – należy przez to rozumieć wszystkie czynności podejmowane w celu zaspokojenia potrzeb innego człowieka lub organizacji (są to między innymi usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, turystyki, rozrywki itp.);
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń wysoką i średnią w zwartych, pasmowych zespołach;
- 11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć definicję urządzeń, zgodnie z § 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami);
- 12) gospodarowaniu odpadami, w tym komunalnymi i niebezpiecznymi, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami – należy przez to rozumieć gospodarowanie odpadami, w tym komunalnymi i niebezpiecznymi, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku, Nr 236, poz. 2008, z późniejszymi zmianami) oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 185, poz. 1243, z późniejszymi zmianami);
- 13) barwie o niskim stopniu nasycenia – należy przez to rozumieć barwę nieintensywną (pastelową);
- 14) barwie o wysokim stopniu nasycenia – należy przez to rozumieć barwę intensywną;
- 15) wolnostojącym znaku informacji wizualnej wielkogabarytowym, o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 48 m<sup>2</sup> – należy przez to rozumieć nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 18 m<sup>2</sup> do 48 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 2

### **Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy**

#### **§ 4**

1. Wydziela się na rysunku planu (załączniku nr 1A), liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **A 26R ÷ A 27R**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **A 26R ÷ A 27R**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolnicze;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla upraw rolniczych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **A 26R ÷ A 27R**, ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania.

#### **§ 5**

1. Wydziela się na rysunku planu (załączniku nr 1A), liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolami **A 2KDZ ÷ A 3KDZ**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **A 2KDZ ÷ A 3KDZ**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – fragment odcinka drogi publicznej klasy Z – zbiorcza (powiatowej nr S 2916);
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) ścieżka rowerowa,
    - b) zieleń,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 6**

1. Wydziela się na rysunku planu (załączniku nr 1B), liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **B 1P**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **B 1P**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi,
    - b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacje paliw z zapleczem usługowym,
    - c) garaże, w tym wielopoziomowe,
    - d) budynki zaplecza technicznego,
    - e) drogi wewnętrzne,

- f) miejsca do parkowania,
  - g) ścieżki piesze, ścieżki rowerowe,
  - h) zieleń urządzonej, zieleń izolacyjna,
  - i) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i oznaczonego symbolem **B 1P**, ustala się:
- 1) wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
    - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie więcej niż 80 %,
      - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 5 % wydzielonej powierzchni działki budowlanej,
      - ilość miejsc do parkowania dla zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 14,
    - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      - stosowanie indywidualnych rozwiązań architektonicznych, przy zachowaniu zasady, iż wysokość zabudowy nie wyższa niż 20,0 m,
      - wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 2,5.
  - 4. Dla terenu, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu, ustala się obsługę komunikacyjną poprzez wykonanie: bezpośredniego włączenia do drogi publicznej krajowej DK nr 78 w postaci skrzyżowania z drogą publiczną lub bezpośredniego połączenia z drogą publiczną w postaci zjazdu publicznego.
  - 5. Zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może zaistnieć samodzielnie i dotyczy każdorazowo zagospodarowania posiadanych przez inwestora nieruchomości gruntowych.

### Rozdział 3

## **Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### § 7

1. Wyznacza się, dla nowej zabudowy, linie zabudowy nieprzekraczalne, ustalone na rysunku planu (załączniku nr 1B).
2. Dopuszcza się realizację budynków w granicy działki budowlanej.
3. Ustala się wymagania dotyczące rozwiązań architektonicznych nowych budynków:
  - 1) kolorystyka – stosowanie barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniami:
    - a) dla pokryć dachowych, detalu architektonicznego oraz elewacji licowych barw o wysokich stopniach nasycenia,
    - b) barw zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
  - 2) materiały wykończeniowe stosowane na elewacjach – tradycyjne materiały wykończeniowe (w szczególności dachówka, cegła, kamień, drewno, szkło) z dopuszczeniami:
    - a) stosowania substytutów imitujących wizualnie, tradycyjne materiały wykończeniowe,
    - b) stosowania pokryć dachowych z blachy.
4. Ustala się zasady umieszczania znaków informacji wizualnej:
  - 1) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej na połaci dachowej;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem **B 1P**, dopuszcza się umieszczanie wolnostojących znaków informacji wizualnej wielkogabarytowych, o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 48 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10, ust. 2, pkt 2;
  - 3) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej (bez ograniczeń powierzchni ekspozycyjnej):
    - a) reklam na elewacjach budynków zastrzeżonych jako identyfikacja firm lub identyfikacja miejsca lokalizacji firm,
    - b) czasowych reklam na elewacjach budynków, stosowanych tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
    - c) czasowych, związanych z okolicznościowymi imprezami.

### § 8

Dla przestrzeni publicznej – terenów oznaczonych symbolami **A 2KDZ ÷ A 3KDZ**, ustala się możliwość wprowadzenia stałych i niestałych elementów wyposażenia ulicy, w szczególności chodników, infomatów, tablic informacyjnych, oznaczeń turystycznych, koszy na śmieci, ławek, stojaków na rowery.

Rozdział 4  
**Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad  
ochrony dziedzictwa kulturowego**

**§ 9**

1. Dla obszarów objętych planem, ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, respektując konieczność ochrony zasobów wodnych Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych, Rejon Górnej Odry, zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.
2. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć oddziałujących na środowisko, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane, z zastrzeżeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się:
  - 1) stosowanie instalacji opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;
  - 2) hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń.
4. W zakresie ochrony wód, w tym powierzchniowych, przed zanieczyszczeniami, nakazuje się:
  - 1) utwardzanie placów ogólnodostępnych (w tym stanowiących miejsca do parkowania), a także dróg wewnętrznych oraz instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, w sytuacji kiedy istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
  - 2) stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:
    - a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy,
    - b) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami wyłukiwanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w tym zastosowanie systemów separacji ropopochodnych).
5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, nakazuje się:
  - 1) składowanie mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, w związku z realizacją zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu i ponowne wykorzystanie poprzez rozplantowanie, w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu;
  - 2) w przypadku naruszenia istniejących urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych (rowów otwartych i drenażu) – przebudowę tych urządzeń lub budowę nowych (w tym na zasadzie przełożenia).
6. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, nakazuje się – wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych, zgodnie z siedliskiem.
7. W granicach obszarów objętych planem, w przypadku natrafienia na pozostałości archeologiczne, ustala się wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w celu udokumentowania znalezisk, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na prace ziemne.

Rozdział 5  
**Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich  
użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

**§ 10**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się zakaz realizacji budynków i budowli za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1B) symbolem **B 1P**, ustala się:
  - 1) w pasie 20 m od skrajnego toru linii kolejowej resortu górnictwa, zakaz realizacji obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych, czasowych miejsc postojowych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z naniesioną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy);
  - 2) w pasie 25 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej krajowej DK nr 78, zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z naniesioną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy).

Rozdział 6  
**Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów  
górnictwa**

## § 11

Dla terenów, objętych przewidywanymi, szkodliwymi wpływami robót górniczych), położonych w granicach oznaczonego na rysunku planu, terenu górniczego „Knurów”, ustala się:

- 1) konieczność integracji wszelkich działań mających na celu wykonywanie uprawnień określonych w koncesji;
- 2) konieczność uzyskania przez inwestorów u Organu Nadzoru Górniczego, informacji odnośnie niezbędnych zabezpieczeń projektowanych obiektów budowlanych, na wpływy eksploatacji górniczej, ze względu na możliwość występowania szkód górniczych.

### Rozdział 7

#### Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

## § 12

W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną lub drogę wewnętrzną (realizowaną w ramach przeznaczenia uzupełniającego) w przedziale 45° ÷ 135°;
- 2) powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy obiektów produkcyjnych nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40 m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną lub drogę wewnętrzną (realizowaną w ramach przeznaczenia uzupełniającego) w przedziale 45° ÷ 135°.

### Rozdział 8

#### Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

## § 13

Dla terenów dróg publicznych klasy Z – zbiorcza, wydzielonych na rysunku planu (załączniku nr 1A) liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **A 2KDZ ÷ A 3KDZ**, stanowiących fragment drogi powiatowej nr S 2916, ustala się:

- 1) zachowanie pasa terenu o szerokości w przedziale 1 ÷ 3,5 m, stanowiącego fragment odcinka drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m;
- 2) utrzymanie klasy drogi (z dopuszczeniem jej przebudowy).

## § 14

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **P** ustala się porządkowanie systemu parkowania (miejsc do parkowania), według poniższych zasad:

	Rodzaj obiektu usługowego lub użyteczności publicznej	Jednostka odniesienia	Liczba stanowisk postojowych na jednostkę odniesienia
1)	Urządzenia handlu	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej	nie mniej niż 4
2)	Administracja	100 zatrudnionych	nie mniej niż 25
3)	Restauracje, kawiarnie	100 miejsc konsumpcyjnych	nie mniej niż 30
4)	Hotele, motele, pensjonaty	100 łóżek	nie mniej niż 35
5)	Kina, teatry	100 miejsc	nie mniej niż 30
6)	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 25
7)	Obiekty produkcyjne, produkcyjno-usługowe oraz inna działalność usługowa, rzemieślnicza lub wytwórcza	100 zatrudnionych	nie mniej niż 25

2. W sytuacji realizacji usługi nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust. 1, koniecznym jest zapewnienie minimum jednego miejsca do parkowania (w granicach działki).

## § 15

Dla terenu oznaczonego symbolem **P**, ustala się zaopatrzenie w wodę oraz uzbrojenie terenu w przewody i urządzenia wodociągowe (uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej) na zasadach:

- 1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Nieborowice – Leboszowice, usytuowanego poza granicami obszarów objętych planem;
- 2) zaopatrzenie w wodę rezerwową ze studni rezerwowych ujęcia wody Nieborowice – Leboszowice;
- 3) budowa nowych przewodów i urządzeń wodociągowych;
- 4) dopuszcza się inne niż wymienione w punktach 1 i 2 niniejszego ustępu, rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym rezerwową.

## § 16

Dla terenu oznaczonego symbolem **P**, ustala się uzbrojenie w przewody i urządzenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej na zasadach:

- 1) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych oraz przesyłanie ścieków deszczowych poprzez odpowiednio:
  - a) przesyłanie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Żernicy, usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem,
  - b) przesyłanie ścieków deszczowych odpowiednio: do rzeki Bierawki i potoku Żernica poprzez układ rowów melioracyjnych i cieków (w tym nienazwanych), z zastrzeżeniem każdorazowo instalowania urządzeń podczyszczających;
- 2) dopuszcza się inne niż wymienione w punkcie 1 niniejszego ustępu, rozwiązania w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych i technologicznych bezpośrednio do gruntu i do wód powierzchniowych.

## § 17

Dla terenu oznaczonego symbolem **P**, ustala się uzbrojenie w przewody i urządzenia elektroenergetyczne na zasadach:

- 1) zasilanie z GPZ 110/20/6 kV „FOCH”, zlokalizowanego poza granicami obszarów objętych planem, w Knurowie;
- 2) budowa nowych przewodów i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się inne niż wymienione w punkcie 1 niniejszego ustępu rozwiązania w zakresie zasilania.

## § 18

Dla terenu oznaczonego symbolem **P**, ustala się uzbrojenie w przewody i urządzenia gazowe na zasadach:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci gazowej niskoprężnej (N/pr), usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem lub poprzez projektowaną budowę gazociągu średnioprężnego (Śr/p) z projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I°, przewidzianej do realizacji poza granicami obszarów objętych planem;
- 2) budowę nowych przewodów i urządzeń gazowych.

## § 19

Dla terenu oznaczonego symbolem **P**, ustala się wyposażenie w podziemne przewody telekomunikacyjne na zasadach: budowa nowych przewodów i urządzeń telekomunikacyjnych.

## § 20

Dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **P**, dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o co najmniej jedno z zasilających:

- 1) energią elektroenergetyczną;
- 2) niekonwencjonalnymi źródłami energii odnawialnej, w tym w szczególności energią słoneczną poprzez baterie słoneczne;
- 3) węglem o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3 %;



- 4) olejem opałowym;
- 5) gazem płynnym.

## § 21

Dla terenu oznaczonego symbolem **P**, ustala się gospodarkę odpadami na następujących zasadach:

- 1) gospodarowanie odpadami, w tym komunalnymi i niebezpiecznymi, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami;
- 2) gospodarka odpadami winna być prowadzona z uwzględnieniem segregacji odpadów;
- 3) w sytuacji lokalizacji miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych bezpośrednio przy drodze publicznej lub wydzielonej drodze wewnętrznej, miejsce do gromadzenia odpadów komunalnych winno być osłonięte murem o wysokości co najmniej 1,5 m i oddzielone pasem zieleni izolacyjnej od strony drogi publicznej lub wydzielonej drogi wewnętrznej.

## Rozdział 9

### Przepisy dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

## § 22

Do czasu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **P**, zgodnie z przeznaczeniami: podstawowym i uzupełniającym, ustanowionymi w przepisach niniejszej uchwały, teren pozostanie w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu.

## Rozdział 10

### Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

## § 23

1. Ustala się stawkę procentową (określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (przy uwzględnieniu przeznaczenia podstawowego terenu objętego planem), opisaną w poniższej tabeli:

Przeznaczenie podstawowe terenu		Stawka procentowa
<b>P</b>	obiekty produkcyjne, składy i magazyny	12 %

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **R**, nie ustala się stawki procentowej (określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie nastąpi wzrost ich wartości, w związku z uchwaleniem planu.

## Rozdział 11

### Przepisy końcowe

## § 24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pilchowice.

## § 25

Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Pilchowice.

## § 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**INSPEKTOR**  
Maria Wymysł

**RADCA PRAWNY**  
Aleksandra Broda  
Kt-2276

**WÓJT**  
Joanna Koloczek-Wybierek  
**KIEROWNIK**  
Referatu Planowania Przestrzeni  
Gospodarki Nieruchomości  
i Ochrony Środowiska  
Marek Zawadzki  
**SEKRETARZ GMINY 9**  
Dagmara Dzida